

CASE#: C15-2015-0172
Address: 502 W LONGSPUR

1" = 200'

This product is for informational purposes and may not have been prepared for or be suitable for legal, engineering, or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries.

This product has been produced by CTM for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by the City of Austin regarding specific accuracy or completeness.



V3
2

CITY OF AUSTIN
Board of Adjustment/Sign Review Board
Decision Sheet

DATE: Monday, December 14, 2015

CASE NUMBER: C15-2015-0172

☐ Y ☐ Brooke Bailey
☐ Y ☐ Michael Benaglio
☐ Y ☐ William Burkhardt
☐ Y ☐ Eric Goff **2nd the Motion**
☐ Y ☐ Melissa Hawthorne **Motion to Grant Item A only, PP Item B to 2-8-16**
☐ Y ☐ Don Leighton-Burwell
☐ - ☐ Melissa Neslund
☐ Y ☐ James Valadez
☐ - ☐ Michael Von Ohlen
☐ - ☐ Kelly Blume (Alternate)
☐ Y ☐ Rahm McDaniel (Alternate)

OWNER/APPLICANT: John Latham

ADDRESS: 502 LONGSPUR BLVD

VARIANCE REQUESTED: A. The applicant has requested variance(s) to Section 25-6, Appendix A (Tables of Off-Street parking and Loading Requirements) to reduce the number of required parking spaces from 294 spaces (required) to 265 spaces (requested, existing) in order to provide additional dumpsters, security fence and a playground on this multi-family site in a "MF-2, MF-3 – NP" Multifamily Residence Low Density – Multifamily Medium Density - Neighborhood Plan zoning district. (North Lamar)

B. The applicant has requested variance(s) to Section 25-2-1067 (F) (Design Regulations) of Article 10, Compatibility Standards to reduce the distance an intensive recreational use including swimming pool, tennis court, ball court or playground may not be constructed from 50 feet or less from an adjoining property (required) to 0 feet (requested) in order to construct a playground on this multi-family site in a "MF-2, MF-3 – NP" Multifamily Residence Low Density – Multifamily Medium Density - Neighborhood Plan zoning district. (North Lamar)

BOARD'S DECISION: Dec 14, 2015 The public hearing was closed on Board Member Melissa Hawthorne motion to Grant Item A and Postpone Item B to February 8, 2016, Board Member Eric Goff second on a 8-0 vote; **GRANTED ITEM A AND POSTPONED ITEM B TO FEBRUARY 8, 2016.**

FINDING:

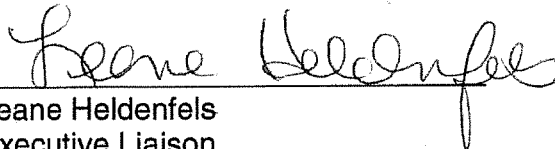
1. The Zoning regulations applicable to the property do not allow for a reasonable use because: there is ample parking for residents at the apartment complex and transit nearby

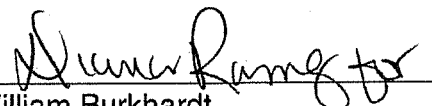
2/3

2. (a) The hardship for which the variance is requested is unique to the property in that: unit mix and change refuse service site changed over the years and configuration on site is balance
(b) The hardship is not general to the area in which the property is located because: what is on site seems to work really well for the units
3. The variance will not alter the character of the area adjacent to the property, will not impair the use of adjacent conforming property, and will not impair the purpose of the regulations of the zoning district in which the property is located because: this is the way site functions now

PARKING: (Additional criteria for parking variance only)

1. Neither present nor anticipated future traffic volumes generated by the use of the site or the uses of sites in the vicinity reasonably require strict or literal interpretation and enforcement of the specified regulation because: what's on site has function for use of apartments today
2. The granting of this variance will not result in the parking or loading of vehicles on public streets in such a manner as to interfere with the free flow of traffic of the streets because: no new units will be added
3. The granting of this variance will not create a safety hazard or any other condition inconsistent with the objective of this Ordinance because: safety trash placements on site, no units added
4. The variance will run with the use or uses to which it pertains and shall not run with the site because: it does


Leane Heldenfels
Executive Liaison


William Burkhardt
Chairman

CASE# C15-2015-0172
ROW# 11446156
TAX# 0243170501

V3
14
2

CITY OF AUSTIN
APPLICATION TO BOARD OF ADJUSTMENT
GENERAL VARIANCE/PARKING VARIANCE

WARNING: Filing of this appeal stops all affected construction activity.

PLEASE: APPLICATION MUST BE TYPED WITH ALL REQUESTED
INFORMATION COMPLETED.

STREET ADDRESS: W. 502 Longspur, Austin, TX, 78753

LEGAL DESCRIPTION: Subdivision – Northwend, Phase C, Section 2

Lot(s) 3 Block A Outlot _____ Division _____

I/We The PPA Group on behalf of myself/ourselves as authorized agent for 502

Longspur LP affirm that on November 13, 2015 hereby apply for a hearing

before the Board of Adjustment for consideration to:

(check appropriate items below and state what portion of the Land Development
Code you are seeking a variance from)

___ ERECT ___ ATTACH ___ COMPLETE ___ REMODEL X MAINTAIN

Club Creek Apartments

in a MF-3-NP, MF-2-NP multifamily residence medium density (North Lamar)
district. (zoning district)

NOTE: The Board must determine the existence of, sufficiency of and weight of evidence
supporting the findings described below. Therefore, you must complete each of the applicable
Findings Statements as part of your application. Failure to do so may result in your application
being rejected as incomplete. Please attach any additional support documents.

VARIANCE FINDINGS: I contend that my entitlement to the requested variance is based on the following findings (see page 5 of application for explanation of findings):

REASONABLE USE:

1. The zoning regulations applicable to the property do not allow for a reasonable use because:
 - 1) There is ample parking for residents at the apartment complex and there have been no complaints otherwise.
 - 2) We would like to install a playground within 50' of the property line. There is no other suitable area on site, and we want the children to have a place to play rather than the driveways.

HARDSHIP:

2. (a) The hardship for which the variance is requested is unique to the property in that:
 - 1) In order to restripe the parking to meet the parking code, the property will have to reduce the ~~number of trash dumpsters available to residents from 6 to 4, and increase the frequency of~~ collection to 5 or 6 days per week. Additionally, the dumpsters will have to be relocated to areas where they are rolled out into the driveway by on-site staff each morning, and after dumping rolled back into their designated spot. This has the effect of blocking the driveway, for up to several hours each day, creating inadequate traffic flow in the driveways, potential fire lane obstructions, and general inefficient use of time and resources.
 - 2) The site is very tight and there is no other available area for a children's playground.
- (b) The hardship is not general to the area in which the property is located because:
 - 1) Other properties have less dense sites, were built later with better planning and spacing designs.
 - 2) Same as above.

AREA CHARACTER:

3. The variance will not alter the character of the area adjacent to the property, will not impair the use of adjacent conforming property, and will not impair the purpose of the regulations of the zoning district in which the property is located because:
 - 1) ~~No neighbors, or anyone else will be affected by a parking variance. Residents already park on the~~ street in front of the property.
 - 2) Playground use will have hours of operation not going past 10pm.

PARKING: (Additional criteria for parking variances only.)

Request for a parking variance requires the Board to make additional findings. The Board may grant a variance to a regulation prescribed Section 479 of Chapter 25-6 with respect to the number of off-street parking spaces or loading facilities required if it makes findings of fact that the following additional circumstances also apply:

1. Neither present nor anticipated future traffic volumes generated by the use of the site or the uses of sites in the vicinity reasonable require strict or literal interpretation and enforcement of the specific regulation because:

There have been no complaints by the residents or neighbors of parking deficiencies.

L3
1/6

2. The granting of this variance will not result in the parking or loading of vehicles on public streets in such a manner as to interfere with the free flow of traffic of the streets because:

1) Residents already park on the street.

3. The granting of this variance will not create a safety hazard or any other condition inconsistent with the objectives of this Ordinance because:

1) The granting of this variance will eliminate a potential safety hazard of dumpsters being set in the driveways for pickup for several hours each day.

4. The variance will run with the use or uses to which it pertains and shall not run with the site because:

NOTE: The Board cannot grant a variance that would provide the applicant with a special privilege not enjoyed by others similarly situated or potentially similarly situated.

APPLICANT CERTIFICATE – I affirm that my statements contained in the complete application are true and correct to the best of my knowledge and belief.

Signed [Signature] Mail Address _____

City, State & Zip _____

Printed _____ Phone _____ Date _____

OWNERS CERTIFICATE – I affirm that my statements contained in the complete application are true and correct to the best of my knowledge and belief.

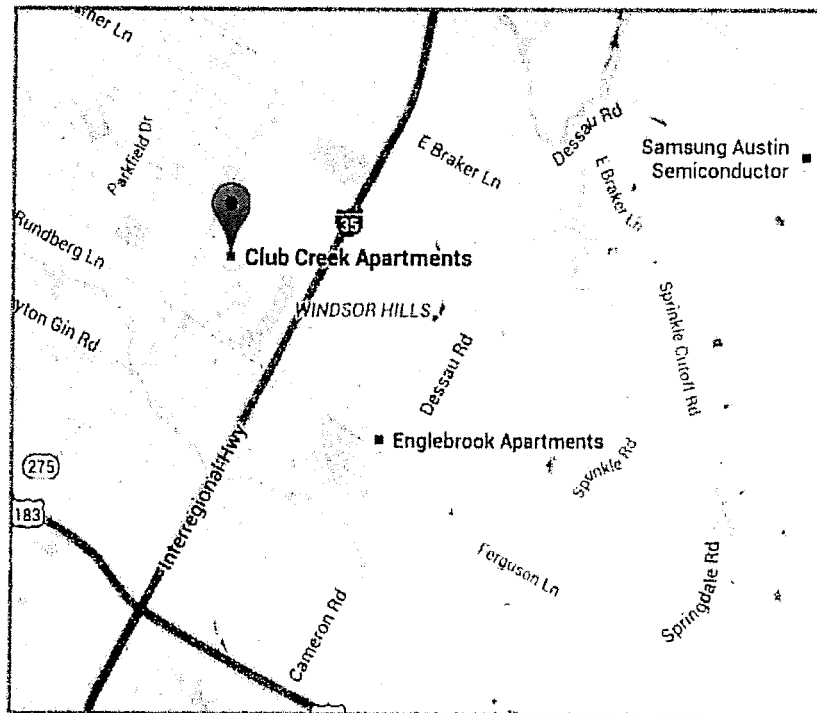
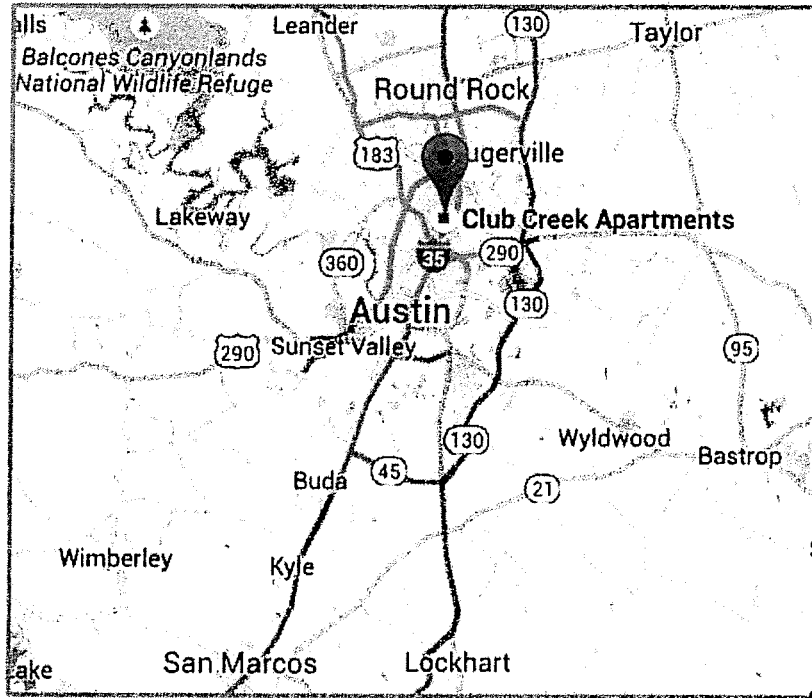
Signed [Signature] Mail Address 11149 RESEARCH Blvd. STE. 375

City, State & Zip Austin, TX 78735

Printed JOHN A. LATHAM Phone 512-657-0512 Date 11/13/15

Location

3/1



Brief Explanation of Current Situation / Existing Conditions/Proposed Changes

The PPA Group through 502 Longspur LP acquired the property on Nov. 6, 2015. We are requesting 2 variances – 1) Parking Variance and 2) Setback Variance. Through our due diligence, it was discovered that the existing parking does not meet the city's requirements and we are therefore requesting a variance to the city's parking code requirements. It should be noted that there has been no complaint or formal code violation filed in connection with the parking. In addition, we are requesting a variance for setback requirements, in order to install a children's playground within 50' of the property line, in the northwest corner of the property.

13/8

- 1) **Parking Variance-** The Club Creek Apartments, consisting of 160 units, were built on a 6 acre tract, in a very dense manner. Originally, it is assumed, dumpsters were planned to be rolled in/out by the trash collector service company. Trash collector service companies no longer leave the truck, thereby forcing on-site management to handle the task, which was burdensome and resulted in dumpsters blocking driveways for inordinate amounts of time. Therefore, new dumpster locations were created resulting in loss of parking spaces (~12). Additionally, it appears that a security fence was installed around the property, in the past, resulting in an additional loss of parking spaces (~12). Currently, there is also space for ~24 cars to park on the street in front of the property and additional 24 spaces on the other side of the street.
- 2) **Setback Variance –** We are requesting a setback variance in order to install a children's playground in the northwest corner of the parking lot which would fall within 50' of the property line. There is no other area large enough for a playground, children currently play too frequently in the driveways, creating a dangerous situation, and the residents have expressed a strong desire for this amenity. This would also entail losing another 4 parking spaces.

Current Parking Situation

Club Creek

Parking Space Count

Parking Requirements

1 Parking Space Per Efficiency Unit

1.5 Parking Spaces Per 1 Bedroom Unit

1.5 Parking Spaces Plus 0.5 Parking Spaces For Additional Bedrooms For 2 or More Bedroom Units

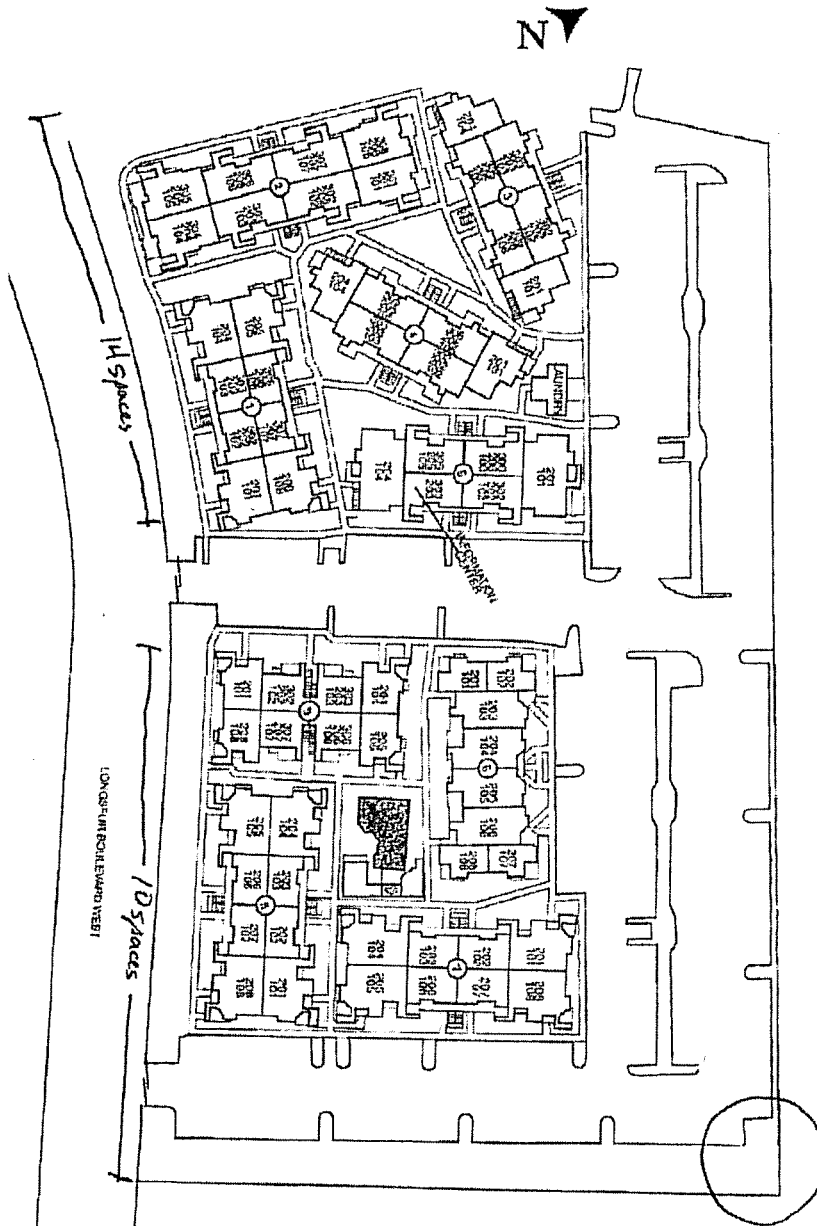
Unit Type	Units	Required Parking		Current Parking	Deficiency	Street Parking ¹	Net Deficiency
		Ratio	Spaces				
Efficiencies	0	1.00	0				
1 bd / 1ba	52	1.50	78				
2 bd / 2 ba	108	2.00	216				
Spaces For Playground ²	0	0.00	0		4		
Total	160		294	269	265	24	5

1) Street parking is measured only on the "Club Creek side" of the street and does not include parking across the street. It only includes legal parking areas (i.e. no fire lanes or pedestrian walkways), and only includes areas in front of the Club Creek property and the adjacent drainage easement.

2) Additional spaces needed for playground.



Site Plan



N

COMMUNITY MAP

L3
10

Club Creek



502 West Longspur Blvd., Austin, TX 78753 • Phone 512-835-1682 • Fax 512-835-8917



Photo #1 – Original dumpster location for rollout dumpsters.



L3
18

Photo #2 – Representative dumpster relocation showing reuse of parking spaces.

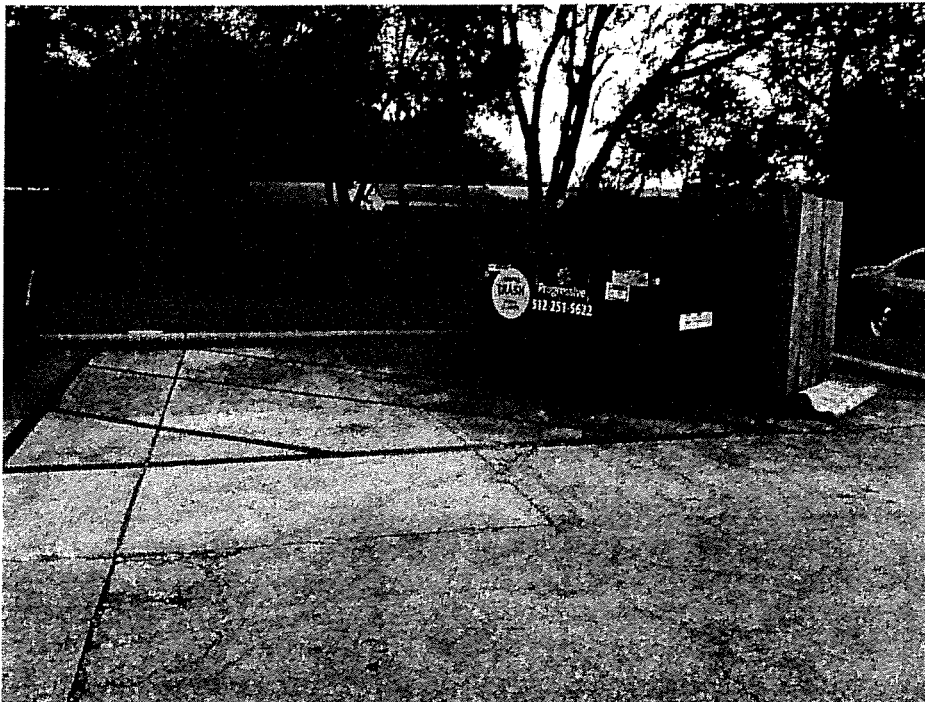
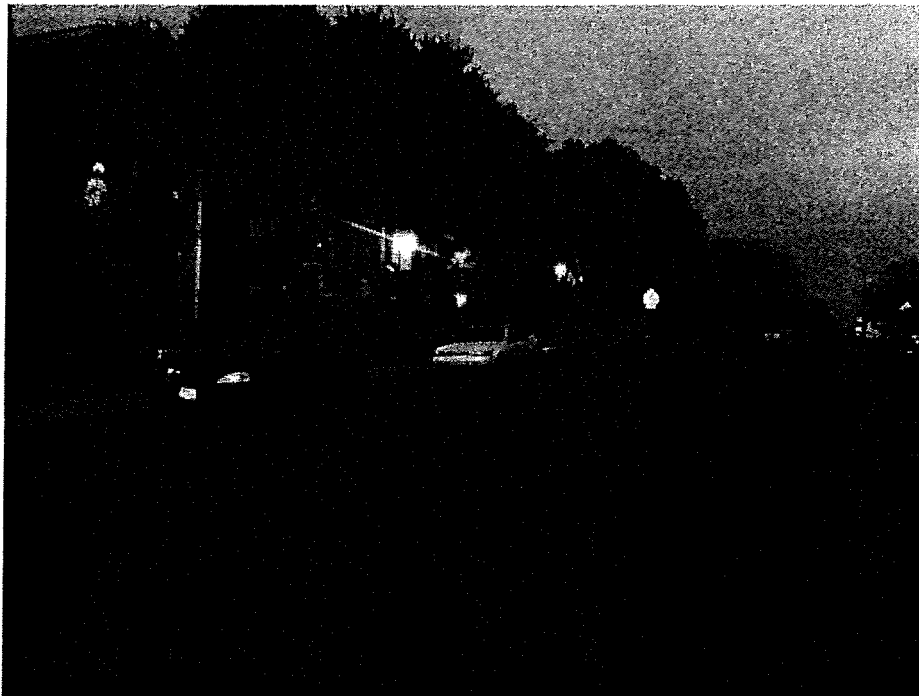


Photo #3 – Current street parking in front of property, west side of entrance.



Photo #4 – Current street parking in front of property, east side of entrance.



53
12

Club Creek Apartments

Aerial Photo



CL5-2015-
0172
L3
13

Club Creek Apartments

Sample Playground Photo

3/4



Neighbors' Response to Request For Parking

1. **Subject:** *John Doe*
 2. **Address:** *123 Main St, New York, NY 10001*
 3. **Phone:** *(212) 555-1234*
 4. **Occupation:** *Software Engineer*
 5. **Age:** *35*
 6. **Gender:** *Male*
 7. **Marital Status:** *Single*
 8. **Education:** *BS in Computer Science*
 9. **Employer:** *ABC Corp.*
 10. **Notes:** *See file for details.*

1. 2014年12月31日
 2. 2015年1月1日
 3. 2015年1月2日
 4. 2015年1月3日
 5. 2015年1月4日
 6. 2015年1月5日
 7. 2015年1月6日
 8. 2015年1月7日
 9. 2015年1月8日
 10. 2015年1月9日
 11. 2015年1月10日
 12. 2015年1月11日
 13. 2015年1月12日
 14. 2015年1月13日
 15. 2015年1月14日
 16. 2015年1月15日
 17. 2015年1月16日
 18. 2015年1月17日
 19. 2015年1月18日
 20. 2015年1月19日
 21. 2015年1月20日
 22. 2015年1月21日
 23. 2015年1月22日
 24. 2015年1月23日
 25. 2015年1月24日
 26. 2015年1月25日
 27. 2015年1月26日
 28. 2015年1月27日
 29. 2015年1月28日
 30. 2015年1月29日
 31. 2015年1月30日
 32. 2015年1月31日
 33. 2015年2月1日
 34. 2015年2月2日
 35. 2015年2月3日
 36. 2015年2月4日
 37. 2015年2月5日
 38. 2015年2月6日
 39. 2015年2月7日
 40. 2015年2月8日
 41. 2015年2月9日
 42. 2015年2月10日
 43. 2015年2月11日
 44. 2015年2月12日
 45. 2015年2月13日
 46. 2015年2月14日
 47. 2015年2月15日
 48. 2015年2月16日
 49. 2015年2月17日
 50. 2015年2月18日
 51. 2015年2月19日
 52. 2015年2月20日
 53. 2015年2月21日
 54. 2015年2月22日
 55. 2015年2月23日
 56. 2015年2月24日
 57. 2015年2月25日
 58. 2015年2月26日
 59. 2015年2月27日
 60. 2015年2月28日
 61. 2015年3月1日
 62. 2015年3月2日
 63. 2015年3月3日
 64. 2015年3月4日
 65. 2015年3月5日
 66. 2015年3月6日
 67. 2015年3月7日
 68. 2015年3月8日
 69. 2015年3月9日
 70. 2015年3月10日
 71. 2015年3月11日
 72. 2015年3月12日
 73. 2015年3月13日
 74. 2015年3月14日
 75. 2015年3月15日
 76. 2015年3月16日
 77. 2015年3月17日
 78. 2015年3月18日
 79. 2015年3月19日
 80. 2015年3月20日
 81. 2015年3月21日
 82. 2015年3月22日
 83. 2015年3月23日
 84. 2015年3月24日
 85. 2015年3月25日
 86. 2015年3月26日
 87. 2015年3月27日
 88. 2015年3月28日
 89. 2015年3月29日
 90. 2015年3月30日
 91. 2015年3月31日
 92. 2015年4月1日
 93. 2015年4月2日
 94. 2015年4月3日
 95. 2015年4月4日
 96. 2015年4月5日
 97. 2015年4月6日
 98. 2015年4月7日
 99. 2015年4月8日
 100. 2015年4月9日
 101. 2015年4月10日
 102. 2015年4月11日
 103. 2015年4月12日
 104. 2015年4月13日
 105. 2015年4月14日
 106. 2015年4月15日
 107. 2015年4月16日
 108. 2015年4月17日
 109. 2015年4月18日
 110. 2015年4月19日
 111. 2015年4月20日
 112. 2015年4月21日
 113. 2015年4月22日
 114. 2015年4月23日
 115. 2015年4月24日
 116. 2015年4月25日
 117. 2015年4月26日
 118. 2015年4月27日
 119. 2015年4月28日
 120. 2015年4月29日
 121. 2015年4月30日
 122. 2015年5月1日
 123. 2015年5月2日
 124. 2015年5月3日
 125. 2015年5月4日
 126. 2015年5月5日
 127. 2015年5月6日
 128. 2015年5月7日
 129. 2015年5月8日
 130. 2015年5月9日
 131. 2015年5月10日
 132. 2015年5月11日
 133. 2015年5月12日
 134. 2015年5月13日
 135. 2015年5月14日
 136. 2015年5月15日
 137. 2015年5月16日
 138. 2015年5月17日
 139. 2015年5月18日
 140. 2015年5月19日
 141. 2015年5月20日
 142. 2015年5月21日
 143. 2015年5月22日
 144. 2015年5月23日
 145. 2015年5月24日
 146. 2015年5月25日
 147. 2015年5月26日
 148. 2015年5月27日
 149. 2015年5月28日
 150. 2015年5月29日
 151. 2015年5月30日
 152. 2015年5月31日
 153. 2015年6月1日
 154. 2015年6月2日
 155. 2015年6月3日
 156. 2015年6月4日
 157. 2015年6月5日
 158. 2015年6月6日
 159. 2015年6月7日
 160. 2015年6月8日
 161. 2015年6月9日
 162. 2015年6月10日
 163. 2015年6月11日
 164. 2015年6月12日
 165. 2015年6月13日
 166. 2015年6月14日
 167. 2015年6月15日
 168. 2015年6月16日
 169. 2015年6月17日
 170. 2015年6月18日
 171. 2015年6月19日
 172. 2015年6月20日
 173. 2015年6月21日
 174. 2015年6月22日
 175. 2015年6月23日
 176. 2015年6月24日
 177. 2015年6月25日
 178. 2015年6月26日
 179. 2015年6月27日
 180. 2015年6月28日
 181. 2015年6月29日
 182. 2015年6月30日
 183. 2015年7月1日
 184. 2015年7月2日
 185. 2015年7月3日
 186. 2015年7月4日
 187. 2015年7月5日
 188. 2015年7月6日
 189. 2015年7月7日
 190. 2015年7月8日
 191. 2015年7月9日
 192. 2015年7月10日
 193. 2015年7月11日
 194. 2015年7月12日
 195. 2015年7月13日
 196. 2015年7月14日
 197. 2015年7月15日
 198. 2015年7月16日
 199. 2015年7月17日
 200. 2015年7月18日
 201. 2015年7月19日
 202. 2015年7月20日
 203. 2015年7月21日
 204. 2015年7月22日
 205. 2015年7月23日
 206. 2015年7月24日
 207. 2015年7月25日
 208. 2015年7月26日
 209. 2015年7月27日
 210. 2015年7月28日
 211. 2015年7月29日
 212. 2015年7月30日
 213. 2015年7月31日
 2

From: Laura Birtles (laura.birtles@bt.com)
Sent: Friday, November 13, 2015 10:34 AM
To: Andrew Conn
Subject: Phishing

Good Morning America,
Madison Equities, LLC, 1000 Wisconsin Ave. NW, Suite 1000, Washington, DC 20004, would not be interested in any amount of financing and/or debt raising.
Thank you,
Madison Equities

[illegible]

